

Karlsruhe / Durlach – Durlach

# Maisonette-Wohnung in Top-Innenstadtlage

**CODICE OGGETTO: 24015008**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,55 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24015008
Superficie netta	ca. 79,55 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1988

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

**CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt, das unter Denkmalschutz von 1730 steht. Die Sanierung des Gebäudes wurde im Jahr 1988 unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen durchgeführt, was dem Gebäude einen besonderen Charme verleiht. Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 79,55 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das gemütliche Ambiente, das durch das Fachwerk und den Parkettboden geschaffen wird. Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Einbauschränk, der für zusätzliche Staufläche sorgt. Das Tageslichtbad ist zeitgemäß und funktional gestaltet. Die Holzfenster sind 2-fach verglast und sorgen für eine gute Isolierung. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Wohnung punktet zudem mit ihrer zentralen Innenstadtlage, die beste Verkehrsanbindungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Keller gehört ebenfalls zur Immobilie. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege und Instandhaltung des Gebäudes, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als ideales Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben und eine zentrale Lage schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach**

## Dettagli dei servizi

- Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt unter Denkmalschutz von 1730
- Sanierung unter Denkmalschutzaufgaben 1988
- Maisonette-Wohnung in zentraler-Innenstadtlage
- Fachwerk
- Gemütliches Ambiente
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Parkettboden
- Tageslichtbad
- Holzfenster 2fach verglast
- Beste Verkehrsanbindung
- Keller
- Hausmeisterservice

**CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach**

## Tutto sulla posizione

Zentrale Lage in der Durlacher-Altstadt. Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Durlacher Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Karlsruhe liegt direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und Sie können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Ebenfalls gelangen Sie mit dem TGV von Karlsruhe aus direkt nach Paris. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München. Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Straßburg.

**CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 91.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)